

Per Sjøgreen Jensen

Teknik og Miljø

Bytoften 2, 6800 Varde

79947406

14. maj 2024

Birgit Kjær Nielsen

Direkte tlf.: 79947406

Landzonetilladelse til opførelse af stuehus på 116 m² beboelse, 114 m² garage og 19 m² drivhus.

Adresse: Gammeltoftvej 10 6854 Henne

Matr.nr. 5 b, Dyreby, Henne

Journalnr.: 8748980

Sagsnr.: GEO-2024-01081

Afgørelse

Varde Kommune meddeler på det foreliggende grundlag landzonetilladelse til opførelse af stuehus på 116 m² beboelse, 114 m² garage og 19 m² drivhus.

Byggeriet må ikke påbegyndes før, der er givet byggetilladelse.

Der henvises til nedenstående vilkår.

Vilkår

Tilladelsen er givet på betingelse af:

- At den nuværende bolig skal nedrives senest ved ibrugtagning af ny bolig.
- At udendørs belysning begrænses, afskærmes og nedadrettes, så man ikke kan se ind i selve lampen udenfor matriklen for at undgå lysforurening af det åbne land
- At bygningen ikke må fremstå som et oplyst element i landskabet og der må ikke opsættes belysning på/af facader.
- At nødvendig belysning ved døre og porte kan opsættes, men må ligeledes ikke oplyse selve bygningen.
- At byggematerialer og tag udføres i mørke, afdæmpede farver, og har en mat overflade uden glans for at undgå genskin.

Kommunen sørger for, at varige vilkår bliver tinglyst på ejendommen ved udløbet af nedennævnte klagefrist med hjemmel i planlovens § 55.

Ved eventuelle krav om kort over ansøgte forhold udført efter tinglysningens anvisning, skal ejer/ansøger levere dette.

Postadresse:

Varde Kommune

Bytoften 2, 6800 Varde

Udgifterne til tinglysning skal dækkes af ejeren på ejendommen. Når kommunen anmoder tinglysningskontoret om at foretage tinglysning, vil ejer modtage et girokort, som bedes anvendt til betaling for tinglysningen.

Redegørelse for sagen

Ejendommen er beliggende i landzone og er en landbrugsejendom.

Der søges om opførelse af et nyt stuehus på 116 m² beboelse, 114 m² garage og 19 m² drivhus.

Eksisterende stuehus skal nedrives senest ved indflytning i det nye stuehus.

Alle øvrige bygninger på ejendommen nedrives.

Stuehuset og garagen opføres i træ med tag af stålplader. Drivhuset opføres i glas og pvc.

Natura 2000

Ejendommen er berørt af bestemmelserne i bekendtgørelse nr. 1595 af 6. december 2018 om udpegnings- og administration af internationale naturbeskyttelsesområder samt beskyttelse af visse arter (habitatbekendtgørelsen).

Inden der kan meddeles byggetilladelse, skal der jf. § 38, stk. 1 i bekendtgørelse om bygningsreglement 2018 (BKG nr. 1399 af 12.12.2019) vurderes, om projektet væsentligt kan påvirke et Natura 2000-område.

Efter § 35 i bygningsreglementet (BR18) skal kommunen desuden undersøge, om byggearbejdet er i strid med anden lovgivning.

Desuden, inden der kan træffes afgørelse om landzonetilladelse, skal der iht. Planhabitatbekendtgørelsen (bekendtgørelse nr. 1383 af 26.11.2016) § 4 jf. § 5 og § 7 foretages en vurdering af, om projektet kan påvirke et Natura 2000-område væsentligt, og om projektet kan beskadige eller ødelægge yngle- eller rasteplasser for Habitatsdirektivets bilag IV-arter.

Natura 2000-områder - naturtyper og arter:

Projektområdet ligger ca. 225 m øst fra Natura 2000-området N84 Kallesmærsk Hede, Grærup Langsø, Fiilsø og Kærgård Klitplantage, habitatområde H73 af samme navn, samt fuglebeskyttelsesområde F56 Fiilsø.

De nærmeste naturtyper fra udpegningsgrundlaget for Natura 2000-området er Våd hede (naturtype 4010). Der vurderes at denne ikke vil blive væsentligt påvirket af projektet på grund af afstanden (ca. 1275 m) samt at der er tale om bygning af beboelse på samme område som tidligere ejendom.

Odder, som er den eneste art på udpegningsgrundlaget for Natura 2000-området, lever i tilknytning til vandløb, søer og vådområder. Odder kan sommetider bruge tæt bevoksning i tilknytning til akvatiske miljøer som rasteplass, under forudsætning af ro. Det vurderes dog at arten ikke bliver påvirket væsentligt af projektet på grund af afstanden til egnet habitat,

Varde Kommune har foretaget vurdering af, hvorledes hver enkelt, udpeget fugleart for F56 kunne blive påvirket af projektet tæt på fuglebeskyttelsesområdet.

Udpegningsgrundlaget for fuglebeskyttelsesområdet Fiilsø omhandler adskillige andefugle inkluderet sangsvane, kortnæbbet gås, krikand,

pibesvane, grågåås, spidsand; vadefugle inkluderet tinksmed, klyde, pomeransfugl samt plettet rørvagtel, rørhøg, fjordterne, rørdrum og blåhals. Alle disse arter er associeret med rørskove, vådområder, hedemoser eller søer. Der vurderes at disse arter ikke vil blive påvirket af projektet grundet afstanden til passende habitat.

Desuden er der arterne hedehøg, trane, hedelærke, rødrygget tornskade og natravn på listen. Disse arter har mere eller mindre tilgroede bevoksninger i tilknytning til lysåbne arealer såsom hede/overdrev som foretrukne habitat. Adskillige af de overstående arter er ynglefugle. De tre første arter yngler på marker mens de sidstnævnte bygger rede i buske eller små træer. Grundet afstanden til egnede habitater for hedehøg, hedelærke, rødrygget tornskade og natravn vurderes der ikke at disse arter bliver påvirket. Trane er blevet registreret på arealerne rundt om projektområdet men det vurderes at de ikke yngler her pga. nærhed at mere passende ynglelokaliteter. Der vurderes derfor ligeledes at denne art ikke vil blive påvirket af projektet.

Bilag IV-arter:

Bilag IV-arter inkluderer alle arter af flagermus, og flere arter (Sydflagermus, brunflagermus, pipistrelflagermus og troldflagermus) er blevet registreret øst for Fiilsø. Mange arter af flagermus raster eller yngler i bygninger eller hulheder i træer. I forbindelse med nedrivning af eksisterende bygninger på matriklen (GEO-2023-12290), blev bygningerne på grund af deres beskaffenhed samt deres placering i landskabet hvor der er gode fourageringsmuligheder for flagermus, udvendigt besigtiget d. 18/1/2024 samt billeder af indvendigt loft/undertag indsendt af ejer. Ud fra dette vurderes der at bygningerne ikke var egnede som levested for flagermus.

Der blev dog ved besigtigelsen også konstateret at et gammelt Ahorn træ, der stod op af stuehuset havde adskillige hulheder som potentielt kan være rastesteder for flagermus. Der gøres derfor opmærksom på at ejer ikke forsætligt må forstyrre levesteder for flagermus med skadelig virkning jf. naturbeskyttelsesloven § 29a.

Der gøres opmærksom på, at der er et generelt forbud mod forstyrrelse af bilag IV-arternes yngle- eller rasteområder jf. naturbeskyttelsesloven § 29a. Hvis der er en formodning om eller kendskab til, at de berørte arealer anvendes af overstående eller andre bilag IV-arter anmodes der om at rette henvendelse til den relevante myndighed, som er Miljøstyrelsen samt Varde Kommunes Naturcenter.

Konklusion:

På baggrund af overstående væsentlighedsvurdering og screening vurderes der at der ikke er en væsentlig påvirkning af naturtyper og arter fra udpegningsgrundlaget for nærliggende Natura 2000-område, samt bilag IV-arter hvorfor der ikke skal udarbejdes en konsekvensvurdering.

Kommunen har skønnet, at projektet ikke vil forringe levevilkårene for dyre- og plantearter omfattet af Habitatdirektivets bilag IV. Detaljeret kendskab til de enkelte arters forekomst i området haves dog ikke.

Vurdering og begrundelse efter planloven

Efter planlovens § 35 stk. 1 (Lovbekendtgørelse nr. 223 af 1. marts 2024) må der ikke uden tilladelse fra kommunalbestyrelsen foretages udstykning, opføres ny bebyggelse eller ske ændringer i anvendelsen af bestående bebyggelse og ubebyggede arealer, jævnfør dog §§ 36 – 38.

Ejendommen er beliggende i et område, der i kommuneplanen er udpeget som overgangslandskab og indenfor kystnærhedszonen samt indenfor særligt værdifulde landbrugsområder.

Kystnærhedszonen

Jvf. Kommuneplanens retningslinje 18.9 skal kystnærhedszonen som udgangspunkt friholdes for bebyggelse og anlæg og jf. 18.10 skal adgangen til kysten opretholdes og søges forbedret.

Etablering af den beskrevne bebyggelse vurderes ikke at være i strid med kommuneplanens retningslinjer, da den ny bebyggelse erstatter tidligere bebyggelse og ikke er af større omfang. Erstatningsbebyggelsen vurderes heller ikke at ændre offentlighedens mulighed for adgang til kysten.

Landskab – overgangslandskab

Jf. kommuneplanens retningslinje 19.9 skal nye bygninger, anlæg og beplantning, der visuelt vil opleves fra dal- eller kystlandskaber tilpasses landskabets karakter, særligt med hensyn til beplantning, placering, udformning og materialevalg.

I forbindelse med etablering af den beskrevne bygning er det vigtigt at bebyggelsen fremstår diskret i landskabet og at den er tilpasset landskabets karakter herunder, ligges vægt på hvor meget belysning der udgår fra bygningen.

Terrænet på grunden falder fra øst mod vest. Mod vejen er bebyggelsen skjult bag beplantning men mod nord ligger bebyggelsen ud mod et mere åbent landskab ift. de nærmeste gårdbebyggelser. Området er dog karakteriseret af smalle markstykker med flere lange øst vestgående læhegn.

På grund af de mange læhegn omkring de eksisterende marker er der pt. ikke fra gården, vejen eller markerne omkring udsyn til eller fra kystlandskabet omkring Filsø.

Den ønskede bebyggelse indeholder et stuehus og garage i mørkt træ og mat ståltag. Mellem dem en 3 m bred glasbygning med Termotag. Glasbygningen er ca. 4,1- 3,4 m høj og de faste facader i bygningerne på hver side af glasbygningen er 5,4m høje.

Glasbygningen vil når den anvendes om aftenen lyse op og ud i landskabet. De høje facader på hver side af glas bygningen afskærmer og mindsker lysforurening mod syd og nord.

På baggrund af ovenstående vurderes, at stuehuset, drivhus og garage er tilpasset i tilstrækkelig grad, og søger at undgå en forringelse af den visuelle oplevelse i overgangslandskabet til kystlandskabet.

Bygningen og belysningen skal tilpasses landskabets karakter og der stilles følgende vilkår:

- Udendørs belysning begrænses, afskærmes og nedadrettes, så man ikke kan se ind i selve lampen udenfor matriklen for at undgå lysforurening af det åbne land.
- Bygningen må ikke fremstå som et oplyst element i landskabet og der må ikke opsættes belysning på/af facader.
- Nødvendig belysning ved døre og porte kan opsættes, men må ligeledes ikke oplyse selve bygningen.
- Byggematerialer og tag udføres i mørke, afdæmpede farver, og har en mat overflade uden glans for at undgå genskin.

Vi vurderer, at det ansøgte er i overensstemmelse med kommuneplanen og planlovens landzonebestemmelser.

På den baggrund finder vi, at der kan meddeles tilladelse til det ansøgte på ovennævnte vilkår.

Andre tilladelser

Du skal være opmærksom på, at du først må gå i gang med det ansøgte, når du har modtaget en byggetilladelse og nedsivningstilladelse.

Vi har modtaget din ansøgning om byggetilladelse. Der kan først meddeles byggetilladelse når klagefristen på landzonetilladelsen på de 4 uger er udløbet, og der ikke er indkommet klager. Din byggesag har sagsnr. GEO-2024-01083.

Øvrige oplysninger

- Der er foretaget naboorientering, og der er ikke indkommet bemærkninger.
- Kommunen har skønnet, at projektet ikke vil forringe levevilkårene for dyre- og plantearter omfattet af Habitatdirektivets bilag IV. Detaljeret kendskab til de enkelte arters forekomst i området haves dog ikke.

Tilladelsens gyldighed

- Hvis der ikke bliver klaget over tilladelsen, er tilladelsen gyldig, når klagefristen udløber den **11. juni 2024**, som er 4 uger fra tilladelsen bliver offentliggjort på kommunens hjemmeside (www.vardekommune.dk).
- Hvis der bliver klaget over tilladelsen, skal sagen afgøres endeligt af Planklagenævnet. Du må derfor ikke udnytte tilladelsen, medmindre Planklagenævnet bestemmer andet.
- Du får omgående besked, hvis der bliver klaget over tilladelsen.
- Tilladelsen bortfalder, hvis du ikke udnytter den inden 5 år fra i dag.

Lovgrundlag

Tilladelsen er givet efter § 35, stk. 1 i lov om planlægning, jævnfør Lovbekendtgørelse nr. 223 af 1. marts 2024.

Klagebestemmelser og klagefrist

Vedlagt klagevejledning på sidste side forklarer, hvad du skal gøre, hvis du ønsker at klage.

Hvis du har spørgsmål eller bemærkninger, er du velkommen til at ringe til mig.

Med venlig hilsen

Birgit Kjær Nielsen
Byggesagsbehandler

E bikn@varde.dk

Kopi

ARKVEST – Arkæologi Vestjylland, Lundvej 4, 6800 Varde post@arkvest.dk

Danmarks Naturfredningsforening Varde afdelingen, v/ Merete V. Hansen, Frøstrupvej 200, 6830 Nr. Nebel dnvarde-sager@dn.dk

Tilladelsen efter planloven kan påklages til Planklagenævnet

Klagevejledning

Tilladelsen kan påklages til Planklagenævnet af

- Erhvervs- og Vækstministeren
- Enhver med retlig interesse i sagens udfald, herunder en nationalparkfond oprettet efter lov om nationalparker
- Landsdækkende foreninger og organisationer, der som hovedformål har beskyttelsen af natur og miljø eller varetagelsen af væsentlige brugerinteresser inden for arealanvendelsen, når foreningen eller organisationen har vedtægter eller love, som dokumenterer dens formål, og foreningen eller organisationen repræsenterer mindst 100 medlemmer

Klagefristen udløber 4 uger efter, at afgørelsen er annonceret på Varde Kommunes hjemmeside.

Du klager via Klageportalen, som du finder på www.naevneneshus.dk. Du logger på www.naevneneshus.dk, ligesom du plejer, typisk med NEM-ID. Klagen sendes gennem Klageportalen til Varde Kommune. En klage er indgivet, når den er tilgængelig for Varde Kommune i Klageportalen. Når du klager, skal du som borger betale et gebyr på 900 kr., og som virksomhed eller organisation 1800 kr. Du betaler gebyret med betalingskort i Klageportalen.

Hvis Varde Kommune fastholder afgørelsen, sender Varde Kommune klagen videre til behandling i nævnet via Klageportalen. Du får besked om dette.

Planklagenævnet skal som udgangspunkt afvise en klage, der kommer uden om Klageportalen, hvis der ikke er særlige grunde til det. Hvis du ønsker at blive fritaget for at bruge Klageportalen, skal du sende en begrundet anmodning til Varde Kommune, Erhvervscenteret, Bytoften 2, 6800 Varde eller på e-mail til teknikogmiljo@varde.dk. Varde Kommune videresender herefter anmodningen til Planklagenævnet, som træffer afgørelse om, hvorvidt din anmodning kan imødekommes.

Ifølge planlovens § 58, stk. 1, pkt. 1, kan der kun klages over retlige spørgsmål. Det vil sige, at der ikke kan klages over, at afgørelsen findes uhensigtsmæssig.

Tilladelsen må ikke udnyttes før klagefristen er udløbet. Rettidig klage har opsættende virkning, medmindre Planklagenævnet bestemmer andet.

Hvis afgørelsen ønskes indbragt for domstolene, skal dette ske inden 6 måneder fra afgørelsen er offentliggjort af kommunen.